

Arch. Carmela T. Garasto

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386
e-mail: carme.garasto@gmail.com - PEC: carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it
C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

G.I. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI

C.C. R.G. n. 1882/2024

Promossa da:

STRANA DA... C.F. **...**

Rappresentata e difesa dall'Avv. Emanuele Spata di Padova

- Attrice -

Contro:

MENTIN MAR..., C.F. **...**

MENEGAZZ... C.F. **...**

- convenuti -

CONDOMINIO ROBINIA, C.F. 992108470284

Rappresentato e difeso dall'avv. Federica Moro di Padova

- intervenuti -

INCARICO-QUESITO

Con comunicazione pervenuta in data 09/10/2024, il G.I della causa in oggetto dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, disponeva all'udienza dell'08/10/2024 che la sottoscritta arch. Carmela T. Garasto "proceda ad un aggiornamento della perizia di stima già resa in data 18.10.2019, limitatamente al lotto n. 5" e assegnava termine di 60 giorni.

INDAGINI E ATTIVITÀ SVOLTE

In considerazione del fatto che si chiede solo un aggiornamento, si sono eseguite le seguenti indagini ed ispezioni:

- riesame della propria relazione di stima relativamente al lotto n. 5;
- ispezioni presso l'agenzia del Territorio di Padova per verificare eventuali variazioni;
- ispezioni presso la conservatoria per aggiornare lo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;
- richiesta all'amministratore del condominio delle spese insolute ad oggi;
- invio comunicazione alla debitrice per informarla del sopralluogo che sarebbe avvenuto in data 21 novembre ore 15.30; come comunicato, insieme al custode Giudiziale della procedura esecutiva, dott. Stefano Balsano, si recava sul posto ma non era presente nessuno per l'accesso interno;
- deposito istanza al GI del mancato sopralluogo con la richiesta di poter rispondere al quesito sulla base di quanto visto a suo tempo, istanza alla quale il GI rispondeva positivamente;
- successivamente, in data 5 dicembre, il dott. Balsano riferiva di aver eseguito l'accesso forzoso, e, vista l'impossibilità della sottoscritta ad essere presente per altro impegno, inviava alla sottoscritta foto dell'interno;
- indagini di mercato in loco

Effettuate tali indagini ed attività è in grado di rispondere al quesito.

Di seguito verranno elencati gli elementi aggiornati riguardanti il lotto n. 5 di cui al quesito, rimandando alla perizia per quanto non indicato.

Si resta a disposizione in caso di aggiornamento della relativa scheda tecnica riassuntiva.

DATI IDENTIFICATIVI LOTTO

Trattasi di alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 63 circa) al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più piano interrato denominato "Condominio Robinia", più posto auto scoperto (superficie lorda di mq 15 circa), situato nel Comune di Due Carrare, via Roma 67.

Descrizione catastale:

Dalle indagini svolte non risulta alcuna variazione catastale dal 2019 (cfr. visura per soggetto: all. n. 1, planimetrie catastali: all. n. 2; elaborato planimetrico ed elenco immobili: all. n. 3):

Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Due Carrare, Fg. 24°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	P	Rendita
325	15	Via Roma	A/3	2	Vani 3	m2 64	1	€ 185,92
325	27	Via Roma	C/6	1	m2 13	m2 13	†	€ 16,11

unità facenti parte del fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Due Carrare/B, Fg. 24°, mapp. 325 di are 10.41, Ente Urbano (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile: all. nn. 4-5).

Fa parte del lotto la quota proporzionale alle parti del complesso da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C.; precisamente:

- area coperta, e scoperta, copertura, strutture portanti, ecc.;
- portico ad uso pubblico censito al sub. 4 del mapp. 325 Fg. 24, B.C.N.C. a tutti i sub;
- vano scala, corridoio e sale macchine censito al sub. 5 del mapp. 325 fg. 24, B.C.N.C. ai subb. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 51, 42, 43, 15, 53, 25, 26;
- cortile censito al sub. 47 del mapp. 325 Fg. 24, B.C.N.C. a tutti i sub.

CONFINI:

- del posto auto (sub. 27): altro posto auto (sub. 28) est: cortile condominiale (sub. 47); sud ed ovest: parcheggio ad uso pubblico (mapp 330);
- dell'alloggio (sub. 15): nord e ovest: affaccio su scoperto condominiale, sud: parcheggio ad uso pubblico (mapp .330); est: cortile condominiale (sub. 47).
- del lotto di terreno da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 326, 330 stesso Comune e Foglio, via Roma, mapp. nn. 328, 330 stesso Comune e Foglio.

Descrizione del lotto

dal sopralluogo esterno effettuato si conferma quanto indicato già nella precedente relazione. Anche l'interno dell'alloggio si presenta come allora, mai utilizzato e/o abitato.

Spese condominiali

Come da risposta a specifica richiesta della sottoscritta all'amministratore condominiale, "Studio casa Gasparini", (cfr. all. n. 6), risulta quanto segue:

Gestione ordinaria 2023 (01/01/2023÷31/12/2023):

spese a consuntivo: € 796,32

Gestione ordinaria 2024 (01/01/2024÷31/12/2024):

spese a preventivo: € 599,52

Gestione straordinaria "Tetto" 2024

Totale € 1.421,15

Gestione anni precedenti:

spese a carico a consuntivo: € 13.821,79

Pertanto, le spese condominiali ascrivibile agli ultimi due anni ammontano a € 2.816,99, arrotondabili a € 3.000, di cui si terrà conto nella valutazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ispezioni a nome [redacted], ispezione per immobile (cfr. all. n. 7) e confronto con quanto a suo tempo relazionato, di seguito tutte le formalità pregiudizievoli a carico del lotto in oggetto, con la precisazione che per le formalità già agli atti verranno indicati solo i dati generali.

Trascrizioni pregiudizievoli:

nn. 13417 R.G. e 9580 R.P. del 18 aprile 2012 (Sequestro conservativo)

a favore: [redacted] - cf. [redacted]

contro: [redacted]

titolo: atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo del 16/04/2012 n. 10571/2011 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 2888 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)

- annotazione n. 5513 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)

nn. 13063 R.G. e 8889 R.P. del 7 maggio 2015 (Pignoramento immobili)

a favore: "Unicredit S.P.A." con sede a Roma C.F. 00348170101

contro: [redacted]

titolo: pignoramento immobili del 15/04/2015 n. 2659 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 2890 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5514 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)

nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

contro: ~~_____~~

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

Documenti correlati:

- annotazione n. 7846 del 31/10/2019 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2891 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 3922 del 18/05/2021 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 8576 del 13/12/2021 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2772 del 23/05/2022 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5164 del 10/10/2022 (restrizione dei beni)

Iscrizioni pregiudizievoli

nn. 7070 R.G. e 956 R.P. del 29 febbraio 2012 (ipoteca giudiziale)

a favore: "Unicredit S.P.A." con sede a Roma C.F. 00348170101

contro: ~~_____~~

titolo: decreto ingiuntivo del 21/02/2012 n. 1500 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 2885 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5511 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)

nn. 20380 R.G. e 3030 R.P. del 27 giugno 2013 (ipoteca giudiziale)

a favore: "BANCA DI CREDITO COOP. DI SANTELENA (PADOVA) SOCIETÀ COOPERATIVA." con sede a Sant'Elena, C.F. 00203610282

contro: ~~_____~~ e ~~_____~~

titolo: decreto ingiuntivo del 10/06/2013 n. 3625 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 7840 del 31/10/2019 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2886 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5512 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 4494 del 29/08/2022 (restrizione dei beni)

nn. 24671 R.G. e 4477 R.P. del 18 luglio 2016 (ipoteca giudiziale)

a favore: **LIBRANA DACCARATO** nato in Repubblica Ceca **LIBRANA DACCARATO**

1561

contro: **Ormentin Marina**

titolo: decreto ingiuntivo del 06/02/2015 n. 66/2015 Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 7842 del 31/10/2019 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2887 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)

nn. 43915 R.G. e 7910 R.P. del 5 novembre 2019 (ipoteca amministrativa)

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, con sede a Roma, C.F. 13756881002

contro: **Ormentin Marina**

titolo: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/11/2019 n. 3259/7719 di rep. Agenzia delle Entrate-riscossione per la somma di € 76.162,62

Somma complessiva iscritta: € 152.325,24.

Beni colpiti: per la quota di $\frac{1}{2}$ in separazione di beni

Comune di Cartura: Catasto Fabbricati:

Fg. 10 mapp. 717 sub. 10 (A/2), sub. 18 (C/6)

Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati

Fg. 24 mapp. 325 sub. 15 (A/3), sub 27 (C/6)

AGGIORNAMENTO DI STIMA

Preso informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, confrontando i valori attuali con i valori espressi nel 2019, si è riscontrato un incremento di valore degli immobili in generale di circa il 15%.

Ma, tenuto conto della situazione attuale dell'intero fabbricato, che risente degli anni di vetustà, dello stato di fatto delle unità in oggetto, che, come esposto in precedenza, risultano inutilizzate e senza alcuna manutenzione ordinaria, si ritiene di dover mantenere la valutazione data nel 2019. Pertanto:

Stima dell'intero: € 84.000,00

A detrarre:

spese per legittimazione urbanistica (come da perizia lotto 5): - € 4.000,00

spese condominiali insolute: - € 3.000,00

restano € 77.000,00

(diconsi Euro settantasettemilavirgolazero)

Con osservanza

Padova, 10 dicembre 2024

Il C.T.U.

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: CARMELA TEODOLINA
GARASTO
Data: 11/12/2024 12:42:12